

Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte WBO Wonen 1 januari 2018

1. Algemeen

Onze algemene huurvoorwaarden zijn een aanvulling op uw huurovereenkomst. U kunt in uw woning terecht wanneer u van ons de sleutel heeft ontvangen. U vindt in dit hoofdstuk ook informatie over de regels wanneer meerdere mensen een woning huren.

Horen deze voorwaarden bij de huurovereenkomst?

Deze algemene huurvoorwaarden horen bij uw huurovereenkomst. Wijkt een bepaling in uw huurovereenkomst af van een algemene voorwaarde? Dan geldt de bepaling in uw huurovereenkomst.

Wijzigingen in deze voorwaarden

Wij mogen wijzigingen aanbrengen in de Algemene Huurvoorwaarden. Deze wijzigingen moeten dan wel redelijk zijn. U bent gebonden aan deze wijzigingen.

Wat we bedoelen met een woning

Als we het over uw woning hebben, hebben we het ook over alles wat hoort bij uw woning. Bijvoorbeeld een:

- balkon
- tuin
- erf
- oprit
- bijgebouw
- garage
- schuur
- gemeenschappelijke ruimte

Wij hebben het ook over voorwerpen die horen bij uw woning, zoals technische installaties.

Wat we bedoelen met een gemeenschappelijke ruimte

U deelt deze ruimte met andere huurders of gebruikers. Denk bijvoorbeeld aan een:

- berging
- lift
- binnenplaats
- trappenhuis
- galerij
- tuin
- garage
- groenvoorziening
- kelder
- zolder

Wanneer kunt u in uw woning terecht?

U kunt in uw woning terecht op de dag dat u van ons de sleutel heeft ontvangen. Gaat uw huur niet op een doordeweekse dag in, maar in het weekend? Dan is uw woning op maandag beschikbaar.

Toestand van de woning

Wij zetten eerst op papier hoe de woning eruit ziet. We maken deze beschrijving samen met u. Soms maken we foto's. Dit gebeurt vooraf of bij de start van de huurovereenkomst. U ontvangt een exemplaar van de beschrijving. Wij zetten beiden een handtekening.

Oude huurder nog in woning

Soms heeft de oude huurder de woning nog niet verlaten. Voor ons is dat een overmachtssituatie. Wij doen er alles aan om deze vervelende situatie zo snel mogelijk op te lossen. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die u lijdt door de vertraging. Uw huur gaat in op de dag dat u in uw woning terecht kunt.

Wat zijn de regels als er meerdere huurders zijn?

Bent u niet de enige huurder van de woning? Dan zijn er extra regels:

- Elke huurder heeft alle rechten die horen bij het huren van de woning. Houd dus rekening met de rechten van anderen.
- Ook bij meerdere huurders moeten in één keer betaald worden: huur en servicekosten. Als we dit met u afspraken ook: kosten voor gas, water en energie.
- Eindigt de huurovereenkomst van één van de huurders? Dan betalen de overgebleven huurders de volledige huur en servicekosten. Als we dit met u afspraken ook: kosten voor gas, water en energie.
- U bent net als de andere huurders hoofdelijk aansprakelijk voor de volledige huur en alle verplichtingen die volgen uit de huurovereenkomst. Vertrekt u? Dan houdt u uw verplichtingen totdat de huurovereenkomst rechtsgeldig is beëindigd.

Erfgenamen of rechtverkrijgenden

Krijgen uw erfgenamen of andere mensen uw rechten? Dan gelden ook voor hen de verbintenissen uit de huurovereenkomst hoofdelijk.

Getrouwd of geregistreerd als partner

Bent u getrouwd of geregistreerd als partner? Laat dit ons weten wanneer u de huurovereenkomst afsluit. Geef de persoonsgegevens van uw partner door.

Bent u al huurder en trouwt u of laat u zich registreren als partner? Geef dit meteen schriftelijk door. U vermeldt de persoonsgegevens van uw partner.

Beëindiging van huurovereenkomst

Vertrekt u samen met alle andere huurders? Dan moeten alle huurders de huurovereenkomst opzeggen.

Zegt een deel van de huurders de huurovereenkomst op? En blijft u wel? Dan kijken we eerst of u de huur zelf kunt betalen. Wanneer u dat kunt, beëindigen wij de huurovereenkomst van de huurders die willen vertrekken. Zo niet, dan blijft de huurovereenkomst met de vertrekkende huurders bestaan. Blijven meerdere huurders? Dan kijken we naar hun gezamenlijke inkomsten.

2. Uw verplichtingen

Houdt u er rekening mee dat u een aantal verplichtingen heeft. U moet ons betalen voor het gebruik van de woning en u kunt niet zonder onze goedkeuring uw woning verhuren of in gebruik geven aan iemand anders. Heel belangrijk: voorkom dat anderen last van u hebben.

Wanneer betaalt u huur?

U betaalt de volledige huur vooruit: vóór de eerste dag van de maand. Wij bepalen op welke manier u de huur betaalt.

Te laat betalen

Bent u te laat? Dan bent u in verzuim en betaalt u ook wettelijke rente.

Verrekening

Zijn wij volgens u verantwoordelijk voor extra kosten die u maakt? Dan kunt u deze kosten niet aftrekken van de huur. De enige uitzondering is wanneer wij een gebrek aan uw woning ten onrechte niet herstellen. Dan kunt u uw extra kosten wel aftrekken.

Hoe gebruikt en onderhoudt u uw woning?

Gedraagt u zich als een goed huurder. Gebruik de woning echt alleen:

- voor uzelf;
- voor mensen die horen bij uw huishouden;
- en als uw enige hoofdverblijf.

Waarvoor u de woning gebruikt

U gebruikt de woning alleen waarvoor die bedoeld is.

Gebruik bijvoorbeeld een bergruimte of garage niet als een:

- ruimte om in te leven;
- opslagruimte (behalve als u privé goederen opslaat);
- ruimte voor permanente of tijdelijke verkoop;
- werkplaats/bedrijfsruimte.

Onze instructies

Wij kunnen u instructies geven voor het gebruik en onderhoud van de woning. Dat kan mondeling of schriftelijk. Ook kan iemand namens ons u instructies geven.

Hoe gebruikt en onderhoudt u uw tuin en gemeenschappelijke ruimten?

U zorgt dat uw tuin er netjes en verzorgd uitziet. U gebruikt uw tuin als siertuin of als moestuin. U zorgt dat bomen, struiken en andere planten geen overlast veroorzaken. Gaat u verhuizen?

Dan kunnen wij u vragen om de door u geplante bomen en andere hoge beplanting weg te halen. U betaalt hiervan de kosten.

Wat u niet mag doen

U mag geen zaken opslaan in uw tuin of in een gemeenschappelijke ruimte. In uw tuin mag u bijvoorbeeld niet voor langere tijd neerzetten:

- Een auto

- Een boot
- Een caravan of andere aanhangwagen
- Spullen die u wilt verkopen
- Afval
- Spullen die slecht zijn voor het milieu.

Zet u zulke spullen toch voor langere tijd in een tuin? Dan mogen wij die spullen weghalen. U betaalt hier zelf de kosten voor.

In een gemeenschappelijke ruimte mag u bijvoorbeeld niet voor langere tijd neerzetten:

- Fietsen
- Kinderwagens
- Spullen die u wilt verkopen
- Afval
- Spullen die slecht zijn voor het milieu.

Zet u zulke spullen toch voor lange tijd in een gemeenschappelijke ruimte? Dan mogen wij die spullen weghalen.

U betaalt hier zelf de kosten voor.

Gemeenschappelijke ruimte onderhouden

U zorgt ervoor dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes blijven. Gemeenschappelijke ruimten zijn bijvoorbeeld:

- Trappenhuizen
- Bergingen
- Liftten
- Galerijen
- Kelders
- Tuinen
- Zolders
- Binnenplaatsen
- Garages

Spreken wij met u af dat wij zorgen voor schone en nette gemeenschappelijke ruimten? Dan hoeft u het niet te doen.

Kunt u de woning verhuren of door iemand anders laten gebruiken?

U kunt niet op eigen houtje uw woning:

- geheel of gedeeltelijk verhuren/onderverhuren;
 - aan iemand anders aanbieden om te huren of te gebruiken.
- Dat mag niet via internet en ook niet op een andere manier, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl;
- door iemand anders laten gebruiken.

Schriftelijke goedkeuring nodig

U heeft onze schriftelijke goedkeuring nodig. Wij gaan akkoord met onderverhuur of gebruik door een ander wanneer:

- uzelf de woning als hoofdverblijf heeft;
- er niet te veel mensen wonen. Want anders kunnen wij schade lijden.

We kunnen nog andere voorwaarden verbinden aan onderverhuur. U vraagt de goedkeuring vooraf aan. U stuurt een brief. Hierin noemt u:

- de naam en het adres van de persoon die onderhuurt;
- de prijs die u rekent;
- de dag waarop de overeenkomst voor onderhuur ingaat.

Geen goedkeuring

Vraagt u niet om goedkeuring? En verhuurt u de woning, laat u de woning door iemand ander gebruiken of woont u feitelijk ergens anders? Dan moet u kunnen bewijzen dat u zonder onderbreking uw hoofdverblijf in de woning heeft gehad. Krijgt u geld voor onderhuur? Dan betaalt u het volledige bedrag aan ons. U kunt ook een boete krijgen van minimaal 2.500 euro. Elke dag dat de situatie blijft bestaan, betaalt u 50 euro extra. Maximaal betaalt u een boete van 15.000 euro.

Hoe voorkomt u overlast?

Voorkom dat andere mensen overlast van u hebben. Dat geldt niet alleen voor uzelf, maar ook voor uw huisgenoten, bezoekers en huisdieren. Doe in ieder geval het volgende:

- Zorg voor behoorlijke meubels en vloerbedekking. Huurt u een appartement of woont u in een flatgebouw? Leg vloerbedekking die geluid goed dempt;
- Onderhoud de woning, de tuin en bijgebouwen goed;
- Neem geen huisdier dat voor overlast zorgt.

Geweld, agressiviteit of ander verkeerd gedrag

Gedraag u netjes tegenover onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Gebruikt u geweld in woord of gedrag? Bent u agressief? Of gedraagt u zich op een andere manier niet netjes? Dan nemen wij maatregelen. Wij doen bijvoorbeeld aangifte bij de politie. Ook kan zulk gedrag voor ons een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.

Verdovende middelen

Het is absoluut niet toegestaan om de Opiumwet te overtreden. Of om iemand de Opiumwet te laten overtreden. Bijvoorbeeld:

- het (laten) kweken van hennep;
- drogen, knippen of de opslag van hennep;
- het bezit van verdovende middelen;
- de handel in verdovende middelen.

Zo'n overtreding rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn. U kunt ook een boete krijgen van minimaal 2.500 euro. Elke dag dat de situatie blijft bestaan, betaalt u 50 euro extra. Maximaal betaalt u een boete van 15.000 euro.

Hoe voorkomt u schade aan uw woning?

U neemt de maatregelen die nodig zijn om schade te voorkomen. Denk vooral aan schade door:

- brand
- storm
- vorst
- water

Is er schade of dreigt dat? Stuur ons dan meteen een email of een brief of kom bij ons langs op kantoor. Dit geldt ook bij een gebrek aan uw woning.

Geen maatregelen tegen schade

Neemt u geen of onvoldoende maatregelen om schade te voorkomen of heeft u ons niet direct een bericht gestuurd? Dan betaalt u de schade aan uw woning en de eigendommen van andere mensen.

Wanneer mogen wij uw woning controleren?

Wij controleren soms uw woning. Ook kan iemand namens ons een controle uitvoeren. Laat ons in uw woning wanneer wij:

- controleren of u zich aan de regels houdt;
- de woning bekijken omdat we werkzaamheden willen uitvoeren;
- de meterstanden (of iets vergelijkbaars) opnemen.

3. Servicekosten en andere kosten

U betaalt elke maand een voorschot voor onze service en, als we dat met u afspraken ook de kosten voor gas, water en energie. Na afloop van het jaar ontvangt u een overzicht van de werkelijke kosten. Soms wijzigen wij onze service en het voorschot. Dit is alleen mogelijk wanneer een groot deel van de betrokken huurders akkoord gaat.

Wat zijn servicekosten?

Voor het gebruik van uw woning betaalt u huur. Het kan ook zijn dat u gebruik maakt van door of via ons geleverde zaken en diensten. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan schoonmaak, tuinonderhoud, (collectieve) verwarming of de werkzaamheden van een huismeester. De kosten hiervan noemen we servicekosten.

Hoe betaalt u servicekosten?

U betaalt elke maand een bedrag voor servicekosten en, als we dat met u afspraken ook de kosten voor gas, water en energie. Dit bedrag is een voorschot. Na afloop van het jaar ontvangt u een overzicht van de werkelijke servicekosten. U krijgt dan een bedrag terug of betaalt bij.

Vergoeding uit fonds

Vergoeden wij een deel van de servicekosten uit een fonds? Dan betaalt u meteen een definitief bedrag voor deze kosten.

Bekijken van informatie

Wilt u weten hoe wij het jaaroverzicht hebben gemaakt? Kom dan langs en bekijk alle relevante documenten. U heeft hiervoor een maand de tijd.

Kunnen wij het voorschot wijzigen?

Passen wij onze service en het voorschot aan een groep huurders aan? Gaat ten minste 70 procent van de huurders daarmee akkoord? Dan kunnen wij de service en het voorschot wijzigen. Dit geldt ook als wij de manier om de kosten te berekenen, willen aanpassen.

Minder dan 70 procent van huurders akkoord

Gaat minder dan 70 procent van de huurders akkoord met de wijziging van onze service, het voorschot of de manier van berekenen? Dan kunnen wij de service, het voorschot of de manier van berekenen alleen wijzigen als:

- ons belang bij de wijziging groter is dan uw belang;
- u op tijd bent geïnformeerd;
- wij hebben overlegd met u;
- wij hebben overlegd met een bewonerscommissie of huurdersorganisatie (als dit kan).

Oneens met wijziging van voorschot

Bent u tegen de wijziging van onze service en het voorschot, maar is minstens 70 procent van de huurders akkoord? Dan kunt u naar de rechter stappen. U vraagt of onze beslissing redelijk is. Dit is mogelijk binnen acht weken nadat u bent geïnformeerd over de wijziging.

Verhoging van voorschot

Wij kunnen één keer per jaar het voorschot verhogen: wanneer u het jaaroverzicht ontvangt. De verhoging gaat een maand later in. Wij kunnen met u hierover een andere afspraak maken.

Hoe betaalt u voor energie?

U bent als huurder de enige die energie inkoopt. U sluit een overeenkomst met een of meer leveranciers. U sluit ook een overeenkomst met de netbeheerder voor de aansluiting en het transport van energie. Voor beide overeenkomsten geldt: u houdt zich aan uw verplichtingen. Brengt de energieleverancier of netbeheerder schade bij u of bij ons in rekening? Dan zijn wij hiervoor niet aansprakelijk.

Centrale installatie

Heeft u een centrale verwarmingsinstallatie of warmwaterinstallatie? Verwarmt deze installatie niet alleen uw woning, maar ook andere ruimten? Dan sluiten wij de energieovereenkomst af.

Oneens met meting

Zijn er meters in uw woning? Functioneert een meter volgens u niet of niet goed, waardoor u teveel betaalt? Dan stelt een gespecialiseerd bedrijf uw energieverbruik vast. Als het bedrijf van mening is dat de meters goed functioneren, dan komen de kosten van het bedrijf voor uw rekening. Als het bedrijf van mening is dat de meters niet goed functioneren, dan komen de kosten van het bedrijf voor onze rekening.

Het bedrijf stelt uw verbruik ook vast bij:

- beschadiging van een meter;
- vernieling van een meter;
- fraude.

Wij kunnen dan van u herstel of vernieuwing van de meter vragen. U betaalt ook de schade.

Betaalt u belasting en heffingen voor uw woning?

U betaalt diverse belastingen en heffingen voor het gebruik van uw woning of medegebruik van gemeenschappelijke ruimten:

- afvalstoffenheffing;
- waterschapslasten;
- lasten;
- heffingen;
- diensten die de lokale overheid alleen voor uw woning levert;
- gemeentelijke belastingen voor het gebruik van openbare grond, bijvoorbeeld een balkon boven openbare grond;
- andere (bestaande of toekomstige) belastingen.

Milieuheffingen

U betaalt ook heffingen voor het milieu en riool:

- verontreinigingsheffing voor oppervlaktewateren;
- bijdrage aan de kosten om afvalwater te zuiveren;
- rioolheffing;
- andere aanslagen en heffingen op basis van milieuwetten.

Soms belasting eerst door ons betaald

Sommige instanties geven een belasting of heffing aan ons door. Wij betalen dit bedrag. U krijgt dan een rekening van ons. U betaalt binnen de betalingstermijn. Uitstel van betaling is niet mogelijk.

4. Herstelwerkzaamheden

Wij herstellen de grote gebreken in uw woning. U bent zelf verantwoordelijk voor kleine herstelwerkzaamheden. U vindt in dit hoofdstuk een overzicht van deze werkzaamheden.

Wanneer herstellen wij een gebrek aan uw woning?

Geeft u een gebrek aan uw woning door? Dan herstellen wij dit. Wij herstellen het gebrek niet wanneer:

- dat onmogelijk is;
- kosten voor ons in de gegeven omstandigheden te hoog zijn zodat herstel redelijkerwijs niet van ons gevegd kan worden;
- het gebrek op grond van de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor uw rekening komt.

Wat zijn de regels voor onze werkzaamheden?

Voeren wij werkzaamheden uit aan uw woning? Of aan het gebouw of complex waarin u woont? Dan informeren wij u vooraf. Onze werkzaamheden vinden plaats op werkdagen. Alleen bij een dringende situatie wijken we hiervan af.

Toestaan van werkzaamheden

U staat werkzaamheden in, op, aan of bij uw woning of aangrenzende woningen toe. Dit geldt ook als uw woning deel uitmaakt van een gebouw of als het gaat om werkzaamheden aan de centrale voorzieningen. Het maakt niet uit of de werkzaamheden dringend zijn of niet. U staat ook veranderingen, aanpassingen of verbeteringen toe als de overheid ons dit voorschrijft.

Geen vermindering van huur

Uw huur wordt niet verminderd bij werkzaamheden of renovatie. U heeft geen recht op schadevergoeding.

Renovatie

Willen wij het complex renoveren? U ontvangt een schriftelijk voorstel. Gaat minstens 70 procent van de huurders hiermee akkoord? Dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Bent u het oneens met de renovatie? Dan kunt u naar de rechter stappen. U vraagt of onze beslissing redelijk is. Dit is mogelijk nadat u schriftelijk bent geïnformeerd dat minstens 70 procent van de huurders akkoord is. U heeft acht weken om de rechter in te schakelen.

Stapt u niet naar de rechter? Dan bent u verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Wanneer herstelt u zelf een gebrek aan uw woning?

U bent verantwoordelijk voor het herstel van kleine gebreken. Deze staan omschreven in de meest recente versie van het Besluit kleine herstellingen. De tekst van het op dit moment geldende Besluit van 8 april 2003, Stb. 2003, 168 treft u als bijlage aan. U zorgt ervoor dat een reparatie vakkundig gebeurt. U moet rekening houden met onze voorschriften en voorschriften van de overheid.

5. Eigen veranderingen

Wilt u iets veranderen of toevoegen aan uw woning? Dan heeft u soms onze goedkeuring nodig. Bijvoorbeeld als een verandering niet zonder noemenswaardige kosten weer kan worden gewijzigd.

Wat kunt u veranderen of toevoegen zonder onze goedkeuring?

U heeft geen goedkeuring nodig wanneer:

- u iets verandert of toevoegt aan de binnenkant van uw woning;
- het mogelijk is om de verandering of toevoeging te verwijderen zonder dat dit veel kost.

Is een verandering gevaarlijk of hinderlijk? Of zorgt de verandering voor overlast? Dan is de verandering niet toegestaan.

Wanneer vraagt u ons om goedkeuring?

U heeft onze schriftelijke goedkeuring nodig wanneer:

- een verandering of toevoeging aan de binnenkant van uw woning niet zonder noemenswaardige kosten kan worden gewijzigd of verwijderd;
- u iets verandert of toevoegt aan de buitenkant van uw woning.

Voor alle duidelijkheid, hiermee bedoelen we dus bijvoorbeeld ook: erf, balkon, schuur, gemeenschappelijke ruimten en tuin. Zie hoofdstuk 1 van deze voorwaarden. Er is een uitzondering: u kunt zonder goedkeuring een siertuin inrichten. Vraag onze goedkeuring van te voren aan.

Voorwaarden

Krijgt u schriftelijke goedkeuring voor een verandering of toevoeging?

Dan kunnen er voorwaarden zijn. Bijvoorbeeld voor:

- de soort materialen en de kwaliteit daarvan;
- het voorkomen van schade aan de constructie van uw woning of gebouw;
- de (bouwtechnische) regels van de overheid;
- de plaats van een toevoeging, de manier waarop u een toevoeging aanbrengt, de grootte van een toevoeging (bijvoorbeeld bij een schotelantenne);
- het onderhoud van een verandering;
- extra voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- de verhuurbaarheid van uw woning;
- de verhuurbaarheid van woningen in de buurt;
- de waarde van uw woning;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Willen wij dat u de verandering of toevoeging weer wijzigt of verwijdert wanneer u verhuist? Dan laten wij u het meteen bij de voorwaarden weten.

Wat zijn de regels bij een eigen verandering of toevoeging?

Houd bij een eigen verandering of toevoeging rekening met deze regels:

- Constateren wij dat u zich niet houdt aan onze voorwaarden? Of heeft u de verandering zonder goedkeuring aangebracht, terwijl u wel goedkeuring nodig had? Dan verwijdert u de verandering meteen.
 - U bent verantwoordelijk voor het onderhoud.
 - Is de verandering of toevoeging kapot of niet meer goed? Dan repareert u dit.
 - U bent aansprakelijk voor schade veroorzaakt door de verandering of toevoeging. U bent ook aansprakelijk als iemand anders ons aansprakelijk stelt voor schade veroorzaakt door de verandering of toevoeging. U vrijwaart ons voor deze schade.
 - Moeten wij uw woning renoveren of andere belangrijke werkzaamheden doen aan uw woning? En zit de verandering of toevoeging daarvoor in de weg? Dan haalt u de verandering of toevoeging weg als wij dat van u vragen.
- Let op! Deze regels gelden ook voor veranderingen of toevoegingen die u heeft overgenomen van een vorige huurder.

6. Einde van huurovereenkomst

Als u de enige huurder bent kunt u uw huurovereenkomst op elk moment beëindigen. U heeft dan een maand om te verhuizen. Soms kunnen wij de huurovereenkomst eenzijdig beëindigen.

Hoe kunt u de huurovereenkomst beëindigen?

Indien in de huurovereenkomst geen andere afspraken zijn gemaakt, kunt u de huurovereenkomst zelf altijd opzeggen. U moet wel kunnen laten zien dat u heeft opgezegd. U kunt dus het beste bij ons op kantoor langskomen en een huur-opzeggingsformulier ondertekenen of een email of een (aange-tekende) brief sturen.

Welke reden u voor de opzegging heeft, is niet van belang. U heeft een opzegtermijn van een maand. Er zit dus minimaal een maand tussen uw aankondiging en vertrek.

Elke werkdag

U kunt de huurovereenkomst tegen elke werkdag opzeggen. Noemt u een zaterdag of zondag? Dan gaan wij uit van de maandag erna. Noemt u een feestdag? Dan gaan wij uit van de eerste werkdag erna.

Wat doet u bij een scheiding?

Vertrekt u omdat u bent gescheiden? Of is er een scheiding van tafel en bed? Op het moment dat de rechter onherroepelijk uitspraak heeft gedaan dat uw huurrecht is beëindigd, stuur ons dan meteen een brief. Doet u dit niet, dan moet u nog steeds alle verplichtingen uit de huurovereenkomst nakomen. Dit geldt ook voor de beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Wordt u volgens een onherroepelijk uitspraak van de rechter van medehuurder huurder? Stuur ons dan meteen een brief.

Hoe kunnen wij de huurovereenkomst beëindigen?

Ook wij moeten opzeggen:

- met een aangetekende brief of;
- door een officiële mededeling van de deurwaarder.

Dit zijn de regels:

- Voor de beëindiging van de huurovereenkomst hebben wij een reden die in het Burgerlijk Wetboek is genoemd.
- U heeft drie maanden de tijd om uw woning te verlaten.

U krijgt er een maand bij voor elk jaar dat u hier woont. De maximale opzegtermijn is zes maanden.

- Willen wij de woning na uw vertrek verhuren of verkopen? Dan laat u mensen die interesse hebben binnen.

Hoe laat u de woning achter?

U zorgt bij vertrek dat de woning (en alles wat erbij hoort) leeg en schoon is. U geeft ons de sleutels.

U laat de woning achter in dezelfde toestand als toen u er ging wonen. Deze toestand staat beschreven in de beschrijving. Wij accepteren normale slijtage en onze eigen veranderingen.

Samen met u inspectie

Wij bekijken samen met u de woning voordat u vertrekt. U geeft ons deze mogelijkheid. Wij maken een rapport. Hierin staat wat

u nog moet herstellen, inclusief een schatting van de kosten. U ontvangt een exemplaar van dit rapport.

Achtergebleven spullen

Laat u spullen achter? Dan hoeven wij de spullen niet te bewaren en kunnen wij ze verwijderen. De kosten zijn voor u. Draagt u spullen over aan de nieuwe huurder? Geef dit schriftelijk door. Dan verwijderen wij de spullen niet.

Wat gebeurt er met een eigen verandering of toevoeging?

Heeft u iets veranderd of toegevoegd? Dan gelden bij vertrek deze regels:

- Heeft u iets veranderd of toegevoegd zonder onze goedkeuring? Of heeft u zich niet gehouden aan onze voorwaarden (zie hoofdstuk 5)? Dan kunnen wij eisen dat u de verandering of toevoeging wijzigt of verwijdert.
- U wijzigt of verwijdert de verandering of toevoeging, wanneer wij dit met u hebben afgesproken toen u iets veranderde of toevoegde.
- U kunt de verandering of toevoeging altijd zelf wijzigen of verwijderen.

U heeft hiervoor geen goedkeuring nodig. Laat de woning achter in dezelfde toestand als toen u er ging wonen.

Deze toestand staat beschreven in de omschrijving. Dit hoeft niet als we daar andere afspraken over hebben gemaakt.

Wat gebeurt er als u de woning niet goed achterlaat?

Laat u de woning niet goed achter? Blijven er bijvoorbeeld spullen liggen of verwijdert u een toevoeging niet? Dan voeren wij de werkzaamheden uit die noodzakelijk zijn. Wij kunnen deze werkzaamheden ook door iemand anders laten uitvoeren. De kosten zijn voor u.

Schade

Komt schade aan het licht die u had moeten herstellen? Dan voeren wij de werkzaamheden uit die noodzakelijk zijn. Wij kunnen deze werkzaamheden ook door iemand anders laten uitvoeren. Wij hoeven u niet eerst te informeren. De kosten van de werkzaamheden zijn voor u. Ook overige schade die is ontstaan doordat u de woning niet goed heeft achtergelaten, komt voor uw rekening.

Extra bedrag

U betaalt niet alleen onze werkzaamheden. U betaalt ook een bedrag voor de tijd dat deze werkzaamheden duren. Het bedrag is gebaseerd op huur en servicekosten. U betaalt voor de periode vanaf het einde van de huurovereenkomst tot aan het einde van de werkzaamheden. Dit bedrag staat los van een eventuele schadevergoeding.

7. Andere onderwerpen

In dit hoofdstuk leest u wanneer u aansprakelijk bent voor schade. U vindt ook informatie over wat er gebeurt als u zich niet houdt aan de regels.

Bent u aansprakelijk voor schade?

Houdt u zich niet aan verplichtingen in de huurovereenkomst, kan u dit worden aangerekend en ontstaat daardoor schade aan uw woning (waaronder ook de buitenkant)? Dan bent u aansprakelijk. Dit geldt ook als iemand anders (bijvoorbeeld een huisgenoot, bezoeker of iemand anders) die u in de woning heeft toegelaten de schade veroorzaakt.

Wij gaan bij alle soorten schade er vanuit dat deze zijn ontstaan omdat u toerekenbaar bent tekort geschoten in de nakoming van de verplichtingen. Dit geldt niet als u het tegendeel aantoonst.

Ook bij brandschade gaan we niet automatisch uit van een toerekenbaar tekortschieten.

Zijn wij aansprakelijk voor schade?

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan u, aan uw spullen, aan uw huisgenoten of de spullen van uw huisgenoten, als de schade komt door:

- Storm.
- Vorst.
- Blikseminslag.
- Ernstige sneeuwval.
- Overstromingen.
- Stijging of daling van het grondwater.
- Atoomkernreacties.
- Gewapende conflicten.
- Burgeroorlogen.
- Opstanden of onlusten.
- Molest.
- Andere calamiteiten.

Ook zijn wij niet aansprakelijk op basis van artikel 6:174 uit het Burgerlijk Wetboek. *

Verzekeringen

Sluit een goede inboedelverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af. Verleng deze verzekeringen ook steeds. Bent u voor schade verzekerd? Dan geeft u de schade eerst door aan uw verzekeraar. Doe dit ook meteen.

Wat gebeurt er als u zich niet houdt aan de regels?

Overtreedt u de huurovereenkomst of een wettelijke regel en bent u in verzuim? Moeten wij maatregelen nemen, eventueel via de rechter? Dan betaalt u de volledige kosten.

Overtreden wij de huurovereenkomst of een wettelijke regel en zijn wij in verzuim? Moet u maatregelen nemen, eventueel via de rechter? Dan betalen wij de volledige kosten.

Kosten of boete betalen

Moet u kosten of een boete betalen door iets wat in deze huurovereenkomst staat? Zorg dan dat u betaalt voor de vervaldatum die we met u afspreken. Betaalt u niet op tijd of niet het hele bedrag? Dat bent u in verzuim. Dat betekent dat u ook nog wettelijke rente moet betalen. Andersom geldt dit ook, als wij u moeten betalen en dit niet op tijd doen of niet het hele bedrag. Dan zijn wij in verzuim en moeten wij u wettelijke rente betalen.

Incassokosten

Betaalt u niet op tijd of niet het hele bedrag? Dan schakelen wij een incassobureau in. U betaalt dan de incassokosten. Deze kosten zijn minimaal 40 euro. We berekenen deze kosten volgens artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Ook houden we rekening met artikel 6:96 van het Burgerlijk Wetboek, lid 2, 3, 5 en 6.

Betalen wij niet op tijd of niet hele bedrag? Dan moeten wij u meteen de incassokosten betalen. Die kosten zijn 15 procent van het bedrag dat wij moeten betalen. Het minimum is 75 euro.

Boete

Houden wij of u zich niet aan de regels uit deze algemene voorwaarden? Dan betaalt degene die regels overtreedt een boete van 25 euro aan de ander voor elke dag dat hij de regels overtreedt. De maximale boete is 15.000 euro. Wij hoeven hiervoor niet eerst naar de rechter.

De boete verandert verder niets. U moet zich nog steeds aan de regels houden. Ook kunnen wij schadevergoeding eisen.

Wat gebeurt er als sommige voorwaarden niet (meer) gelden?

Zijn sommige bepalingen in de huurovereenkomst of deze algemene voorwaarden niet (meer) geldig? Dan gaan wij uit van de bepalingen die daar het meest op lijken. Dit stellen we zo vast: wij gaan uit van wat we met u waarschijnlijk hadden afgesproken, wanneer we vooraf hadden geweten dat een bepaling niet meer zou gelden.

Appartementsrechten

Woont u in een gebouw of complex? En splitsen wij ons eigendom in meerdere appartementsrechten? U moet zich dan houden aan de voorwaarden in:

- de splitsingsakte;
- het statuut;
- het reglement.

U moet ook de besluiten van de Vereniging van Eigenaars volgen. Wij informeren u zo snel mogelijk over deze besluiten.

Hoe waarborgen wij uw privacy?

Wij registreren uw persoonsgegevens. Eventueel laten we dit over aan een gespecialiseerd bedrijf. Door het sluiten van de huurovereenkomst gaat u akkoord met onze registratie.

Wijzigingsmogelijkheid

Wij hebben de mogelijkheid om ons beleid te veranderen. U moet zich houden aan onze veranderingen. Maar alleen als die veranderingen passen binnen de wetten en regelgeving die op dat moment gelden. En binnen deze algemene voorwaarden.

Bijlage

Bijlage behorende bij hoofdstuk 4 van de algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte.

De in hoofdstuk 4 voor rekening van huurder komende kleine herstellingen zijn:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten, erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.